

Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3"



Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) hier: Gesamtbaugelände unterteilt in Baugeländestellen "WA-1", "WA-1.1", "WA-2" und "WA-3"
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,35: Grundflächenzahl, GRZ
 - 0,7: Geschöfllächenzahl, GFZ, als Höchstmaß
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; max. 2 Vollgeschosse zulässig
 - I+D: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; max. 1 Vollgeschoss und zusätzlich Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig
 - WH: Wandhöhe (WH), als Höchstmaß; unterschieden in 2 Gebäude-Typen; - Gebäude-Typ 1: WH max. 4,0 m (mit DN 35-45°) - Gebäude-Typ 2: WH mind. 5,2 m & max. 6,0 m (gemessen zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der Unterkante (UK) Dachhaut, senkrecht an der Gebäude-Außenwand)
 - FH: Firsthöhe (FH), als Höchstmaß (als Höchstmaß der senkrecht gemessenen Höhenfirsthöhe zwischen der OK RFB EG und der UK der Dachhaut am First)
 - 2 WE: Anzahl der Wohneinheiten, als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - o: offene Bauweise
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche
 - zulässige Dachneigung: min. bis max. Gradangabe (unterschieden in 2 Gebäude-Typen); - Gebäude-Typ 1: DN mind. 35° und max. 45° sowie - Gebäude-Typ 2: DN mind. 20° und max. 25°
 - Zulässigkeit von Dachformen; hier: gleichseitiges, symmetrisches Satteldach; alternativ ist "Gebäude-Typ 2" sowohl geneigtes als auch als zusätzlich in der Baugeländestelle "WA-1" ein ZD als Zeltdach zulässig
 - Firstrichtung zwingend; hier: wahlweise 2 Richtungen
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: "Flur- / Wirtschaftswegeflächen" (Teilfläche des "Nordweges")
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen, Anpflanzung von Gehölzen**
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" (mögliche Flächen-Ausgestaltung s. Planungsvorschlag unter "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen")
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugelände- / Ortsrandeingußung & Freizeitanlage" (mögliche Flächen-Ausgestaltung s. Planungsvorschlag unter "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen")
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenraumbegleitende Mehrzweckflächen / -streifen" (mögliche Umsetzung: straßenraumbegleitende Grünanlagen / Pflanzenstreifen; mit Möglichkeit für die Anlage z.B. von Stellplätzen, Anlagen / Freizeitanlagen der Sportarten: Schach, Tischtennis, etc.; in der Regel: öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugelände- / Ortsrandeingußung & Freizeitanlage" (mögliche Flächen-Ausgestaltung s. Planungsvorschlag unter "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen")
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugelände- / Ortsrandeingußung" (Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrund; Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Festsetzung im Rahmen des Verfahrens erforderlicher Ausgleichsflächenbedarfs; § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB); dieser wird auf einer 1:5000-Vergrößerung des Baugeländes (z.B. 1:5000) im Maßstab 1:1000 festgelegt; die Flächen sind im Baugeländeplan als "Baugelände- / Ortsrandeingußung & Freizeitanlage" (mögliche Flächen-Ausgestaltung s. Planungsvorschlag unter "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen") zu bezeichnen; die Flächen sind im Baugeländeplan als "Baugelände- / Ortsrandeingußung & Freizeitanlage" (mögliche Flächen-Ausgestaltung s. Planungsvorschlag unter "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen") zu bezeichnen)
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (1. Wachstumsform; 2. Wuchsordnung; alternativ ist bei "freilebenden" / "singulären" Einzelgehölzen auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig)
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von Wildgehölzen: Prunus avium od. padus (Vogel- od. Traubenerdbeere), Sorbus aria od. aucuparia (Mehl- od. Vogelbeere)
 - festgesetzter Baumstandort; Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung der Baugeländestellen (in Bezug auf Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Dachformen)
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpools), Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - freizuhaltendes Sichtdreieck / Sichtfläche; Anfahrtsicht (Sichtkeilflächen-Einmündung neu geplante Erschließungsstraße in die "Sontheimer Straße" nach Richtung Osten: 110 m (i.V.m. Geschwindigkeit von max. 70 km/h); sowie nach Richtung Westen: 70 m (i.V.m. Geschwindigkeit von max. 50 km/h); - zusätzlich gegenüber der neu geplanten Radwegtrasse jeweils 30 m)
 - Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern

- Strassenbegleit-Gehölz, festgesetzt im Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 2" in der Fassung vom 04.09.2017; außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches
- Standort Ortschild entlang "Sontheimer Straße", Bestand
- 20 kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Schutzstreifen / -zonenebereich je beidseits 8,0 m, Bestand;
- Standort Strommast Freileitung
- 20 kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) - R4C - mit Schutzstreifen / -zonenebereich beidseits 1,0 m, Bestand
- Gebäudekörper bzw. Hauptgebäude und Garage inkl. Aufstell- / Zufahrtsflächen; Umgrünungsvorschlag; im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
- Grundstücksausrichtung / künftige Abmarkung Grundstücksgrenzen; Vorschlag; sowie Nummerierung entspr. vorgeschlagene Baulandflächen / Baugrundstücke
- Angabe ca. Flächengröße vorgeschlagene Baulandflächen / Baugrundstücke
- Gebäudekörper / Haupt- / Nebengebäude, Bestand; teils mit Darstellung Lage / Verlauf des Firstes
- sonstige Bemaßungen
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Verfahrensvermerk:

Der Gemeinderat Sontheim hat in der öffentlichen Sitzung am 12.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) gefasst. In dieser Gemeinderatsitzung wurde (urspr.) ebenfalls beschlossen den Bebauungsplan im beschriebenen Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

In der öffentlichen Sitzung am 04.11.2024 hat der Gemeinderat Sontheim sowohl die Überführung des Planaufstellungsverfahrens in das sog. "Regelverfahren" beschlossen als auch den Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2022 bzgl. der Umgrünung des räumlichen Geltungsbereiches aktualisiert bzw. entsprechend fortgeschrieben. Der geneigte / fortgeschriebene Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 04.11.2024, fand am 18.12.2024 in der Zeit vom 12.12.2024 bis einschließlich 27.01.2025 statt (sowohl sowie die Auslegung auf die Dauer von ... Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Bekanntmachungstexte auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter "www.sontheim.de" als auch mittels zeitweiliger Möglichkeit zur öffentlichen Einsichtnahme der Planunterlagen / Zugangsmöglichkeit in den Diensträumen des Rathauses Sontheim.

Die (frühzeitige) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" in der Fassung vom 04.11.2024, fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom 19.12.2024 bis einschließlich 27.01.2025 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.02.2025, sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter "www.sontheim.de" - . Andere, nicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Gemeinde Sontheim öffentlich ausgelegt bzw. zur Öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

In Berücksichtigung insbesondere von Feiertagen und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung wurde die Auslegung auf die Dauer von ... Tagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Wege benachrichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 17.02.2025, fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom ... bis einschließlich ... statt. Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Feiertagen und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung die Beteiligungsdauer auf die Dauer von ... Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Der Gemeinderat Sontheim hat in der Sitzung am ... den Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" in der Entwurfsfassung mit der Bezeichnung "Entwurf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sontheim, den (1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer, Siegel)

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Sontheim übereinstimmen.

Sontheim, den (1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer, Siegel)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht sowie der Zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sontheim zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Anfrage über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird der in Kraft getretene Bebauungsplan gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Sontheim unter "www.sontheim.de" für jedermann öffentlich einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

Sontheim, den (1. Bürgermeister Alfred Gänsdorfer, Siegel)

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Sontheim

Mindelheim, den Martin Eberle, Landschaftsarchitekt & Stadtplaner



Planvorhaben:
Bebauungsplan "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3"

ENTWURFSFASSUNG vom 17.02.2025

Verfahrensträger:
Gemeinde Sontheim
Hauptstraße 41
87776 Sontheim

Projekt-Nr.: 24802

Plan-Datum: 02.01.2025 (Sontheim, Planänderung: Bebauungsplan 17.02.2025)

Datum: gez. 04.11.2024
fortg. 17.02.2025

Maßstab: 1:1.000

Bearb.: me / rt

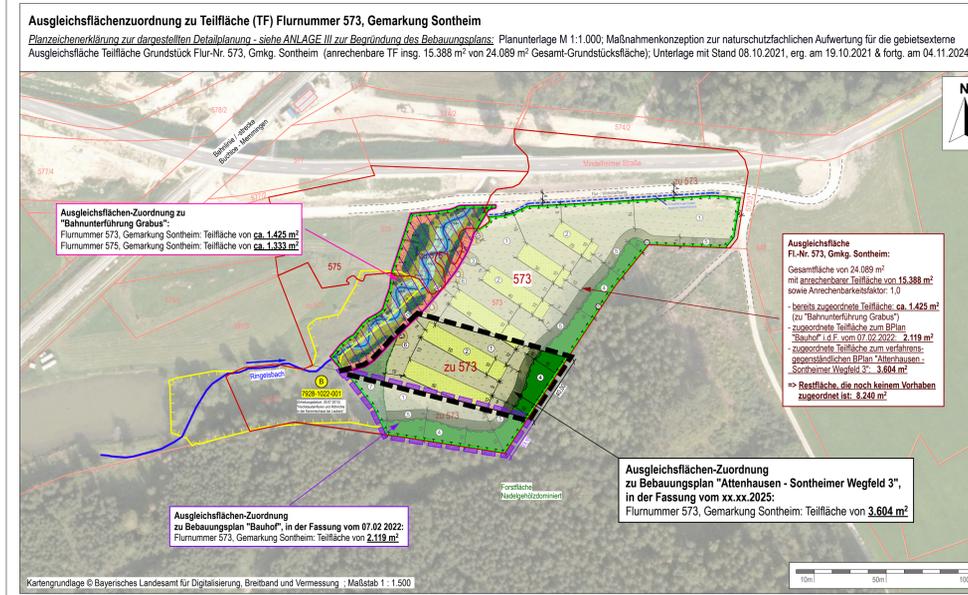
gertelb. PLAN
Bauabteilung/Bauamt/Umgebung

**Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim**
fon 08261-70882 83
fax 08261-70882 84
info@eberle-plan.de
www.eberle-plan.de

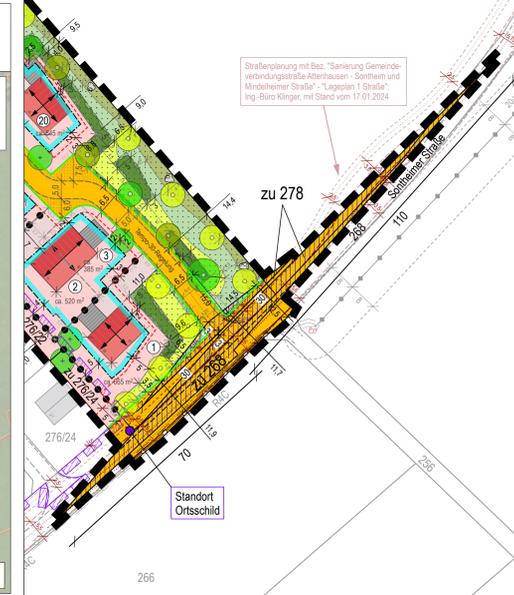
Martin Eberle Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung gebietsexterne Ausgleichsfläche

Umgrünung der festgesetzten / zugeordneten gebietsexternen Ausgleichsfläche: **3.604 m²** (mit Anrechnungsfaktor 1,0)



Ausschnitt südlicher Plangebiets-Bereich / Einmündungsbereich in die "Sontheimer Straße", Maßstab 1:750



Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrünung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Attenhausen - Sontheimer Wegfeld 3" in der Fassung vom 04.09.2017, Datum des Inkrafttretens: 12.10.2017
- Fahrbahnaußenkanten Verkehrserschließung / Fahrbahn "Sontheimer Straße", Bestand
- Fahrbahn-Außenkante Ausführungsentwurf Straßenplanung mit Bez. "Sanierung Gemeindeverbindungstraße Attenhausen - Sontheim und Mindelheimer Straße" - "Laggen 1 Straße", Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsdorf, Stand 17.01.2024
- Außenkante Radwegtrasse, gem. Ausführungsentwurf Straßenplanung Ing.-Büro Klinger, 87463 Dietmannsdorf, Stand 17.01.2024
- Achse / Gradiente "Sontheimer Straße" sowie Radwegtrasse, gem. Ausführungsentwurf Straßenplanung Ing.-Büro Klinger, Stand 17.01.2024
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern; beispielhafte / prägnante Angaben auf Grundlage Ausführungsentwurf Straßenplanung Ing.-Büro Klinger, Stand 17.01.2024
- Straßenbrennflächen innerhalb der Öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie; Flächen z.B. für die Anlage von Bänken, Straßenbegleitgrün, Stellplätzen, etc.; Planungsvorschlag Untergliederung Nebenflächen des Straßenaums im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption
- Außenkante Fahrbahn, neu geplante Erschließungsstraße & Anschlussstelle Flur- / Wirtschaftswege "Nordweg", Planungsvorschlag im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption
- Planungsvorschlag mit möglicher Flächenausgestaltung bzw. zur Anlage / Umsetzung einzelner Elemente, Strukturen, etc. innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung II "Spielplatz" sowie III "Baugelände- / Ortsrandeingußung & Freizeitanlage" im Rahmen der Städtebaulichen Konzeption
- zu I); Anlage von Grün- / Spielplatzflächen, allgemein
- zu II); Anlage von Grünflächen bzw. Flächen zur Baugelände- / Ortsrandeingußung & Freizeitanlage, allgemein
- zu I) & zu II); Aufbau von artenreichen, extensiv genutzten Bühnenflächen / Bühnenstreifen
- zu I) & zu II); Anlage artenreicher Hochstaudensaum / Randstrukturen, vorrangig entlang der Ökozonen des Plangebietes (zur freien Landschaft) aber auch entlang von Umgrünung vorgeschlagene Gehölzreihen / -strukturen (Ausformungen mit Breiten von ca. 2 - 4 m; Pflege durch jährl. Rotations-Maßnahmen ca. 50% der Flächen)
- zu I) & zu II); Anlage von abschnittswisen, vorrangig linearen aber auch teils flächigen artenreichen Strauchgehölzreihen zur Optimierung der Baugelände- / Ortsrandeingußung mit Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern
- zu I); Anlage Wegefläche
- zu I); Anlage Regenwasser-Rückhaltebecken (RRB), mit ca. Flächenangabe 220 m²
- zu II); Schaffung loser aufgeschichteter Lesestellen (8 Stück, jeweils ca. 5-7 m²), entlang der Ökozone des Plangebietes (zur freien Landschaft) v.a. zur weiteren Lebensraum- / Strukturanreicherung & als räumlich-wirksame "Landmarken"
- Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern; i.V.m. den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Spielplatz" sowie den zur Umsetzung vorgeschlagenen Flächenstrukturen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen allg.
- Vorschlag Baumstandort; Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen 2. Wuchsordnung oder heimischen Obstbäumen (für Pflanzenmaßnahmen auf Privatgrund s. §§ 8.1 i.V.m. 8.6 i. d. textlichen Festsetzungen); Sauerlings-Vorschlag im Rahmen der städtebaulichen-gründ. Gesamtkonzeption